

# 公共施設の再編等に係るPPP・PFI活用指針

平成30年7月

財産活用課

## 1 公共施設の再編等についてのこれまでの取り組み

### (1) 現状把握と計画の策定

津山市では、平成28年2月に「津山市公共施設白書」を公表し、公共施設の現状と課題を明らかにしたうえで、「津山市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の総合的、長期的な管理に関する行動計画を示しました。

また、白書、総合管理計画においては、将来必要な公共施設が更新費用等の見込が立たず老朽化し、管理が行き届かない施設とならないように、「津山市公共施設マネジメント基本方針」を掲げ、「面積総量の適正化と多機能化の推進」、「施設の長寿命化の推進」、「管理コストの縮減と財源の確保」、「市民との情報共有」、及び「個別施設の管理計画の策定」に取り組むとしました。

### (2) 専門部署の設置

平成28年4月に所管の分かれる公共施設の再編等を総合的かつ専門的に実施する部署として、財政部財政課にFM推進係を設置しましたが、さらに取り組みを強化するため、平成30年7月に、FM推進係と管財係をまとめ財産活用課を設置しました。

### (3) 長寿命化基金の設置

平成28年3月に、公共施設の修繕、改修等による長寿命化及び除却に関する事業の推進を図るため、津山市公共施設長寿命化等推進基金を設置しました。

本基金を財源として、対処療法的な事後保全型の維持管理から、定期的な点検に基づく予防保全型の維持管理への転換を図り、施設の長寿命化や安全・安心の確保、ライフサイクルコストの削減を進めています。

## 2 活用指針の策定目的

公共施設の再編等を行う際の基本方針は、「津山市公共施設マネジメント基本方針」に明記していませんが、施設の利活用策、あるいは、運営手法などを検討する場合、また、利用実態等を踏まえ、廃止、複合化等を検討する必要がある場合、広く市民、民間事業者等の意見、要望を調査し、方策等を導き出すPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）方式を積極的に取り入れ進めていくために、本指針を策定します。

## 3 PPP方式の導入

市有財産等の有効活用に向けた検討にあたって、活用方法について民間事業者等から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握したうえで施策を決定する方式を導入します。

### (1) マーケットサウンディング型

公募要件まで民間対話により決定後に公募により事業者を決定。

### (2) 提案インセンティブ型

民間提案を採用し提案者にインセンティブ付与による公募により事業者を決定。

### (3) 選抜・交渉型

提案者の中から優先交渉者を選定し対話、成立後は提案者と随意契約を締結。

#### 4 PPP方式導入の効果

行政側の活用アイデアをもとに作られた施策の担い手を公募により募るという形式から、計画段階から民間提案を受け対話方式により施策を構築していくことができ、市場性を反映した経営感覚を持った施策を導き出し、かつ、担い手となる事業者の利便性や効率性を確保できる施策を展開することができます。

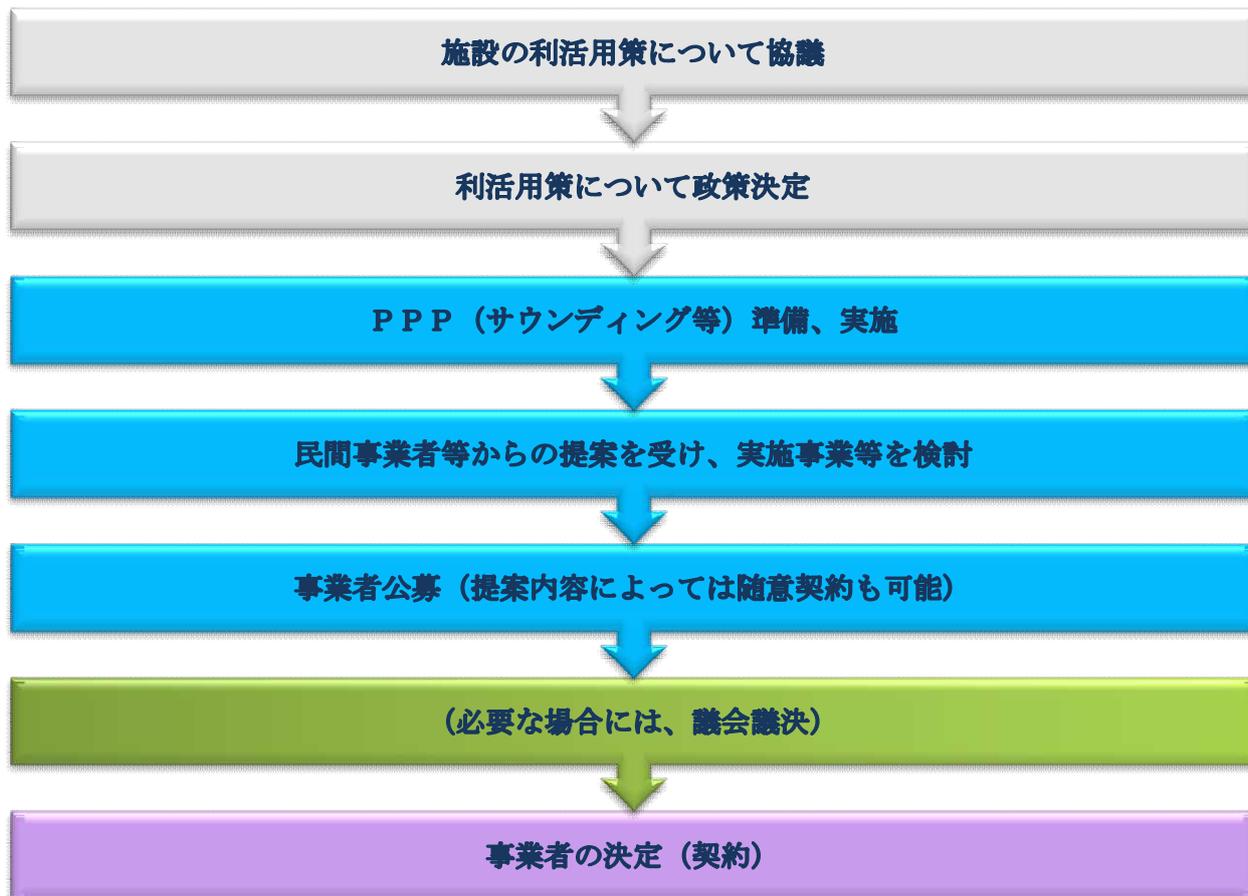
#### 5 PPP方式による公共施設の処分等検討の流れ

本フロー図は、基本的な流れを示すものであり、施設の状況等により、手続きを省略する場合があります。

(1) 施設の廃止及び複合化等を前提とする場合



(2) 施設の実施事業及び運営手法を検討する場合



## 6 PPP方式による事業者の選定

PPPによる民間事業者等との対話の手法として、サウンディング型市場調査を実施します。

### (1) 対象施設及び事業の抽出

市場調査を実施する施設及び事業の抽出は、FM推進係が行います。

### (2) 対象施設及び事業の決定

市場調査を実施する施設及び事業は、みらいビジョン戦略室長、行財政改革推進室長、財産活用課長、施設担当課・室長、関係部署課・室長の協議により決定します。

### (3) 実施要領の作成

市場調査実施要領は、関係課・室と協議のうえ、FM推進係が作成します。

### (4) 市場調査の流れ

- ①実施要領を公表します。
- ②現地見学会等を実施します。
- ③参加事業者よりエントリーシート及び提案書の提出を受けます。
- ④参加事業者との対話を実施します。
- ⑤関係部署、FM推進係が、活用案を検討します。
- ⑥実施結果を公表します。

### (5) 事業候補者の選定

①事業候補者の選定は、市場調査の結果を受け、FM推進係が募集要項を作成し公募します。

②入札あるいはプロポーザル等を実施し、総合企画部長、財政部長、関係部局長、関係部局課長、外部委員（案件によって選定）が事業候補者を選定し、市長の承認を得ることとします。

③選定した事業候補者と協定を締結し事業化に向けた協議を行います。合意に至らなかった場合には、事業化を中止します。なお、事業化に合意した場合においても、予算が議会で承認されなかった場合には、事業化は中止とします。

#### (6) 事業者の決定

必要な場合には、議会議決を得たのち、事業者と契約を締結します。

### 7 民間提案制度（P F I 法第5条の2参照。）

#### (1) 目的

施設整備とともに、より幅広い事業に対して、民間事業者などの創意工夫を活かし、サービス提供主体の多様化を図り、効率的で質の高いサービスの提供を目指します。

#### (2) 内容

民間活力（ノウハウや技術力、経験、資源等）を最大限に活かし、より幅広い視点・分野におけるP P P手法の導入を検討するため、事業主体となり得る民間から提案を受け付け、事業化に向けて検討する制度を構築します。

#### (3) 対象事業

基本として、公共施設に関するソフト事業（管理運営、保全、利活用など）を対象とします。（施設整備に関する提案を妨げるものではありませんが、市の新たな財政負担につながる提案は受付ません。）

#### (4) 対象外事業

- ①単に現在の事業（施設）を廃止するだけとなる提案
- ②本市がP P P導入済みの事業について単に事業実施者となろうとする提案
- ③既存の委託業務等を単に安価で受託しようとする提案

#### (5) 事業者選定

提案内容を知的財産として捉え、内閣府・総務省・国土交通省が策定した「P P P事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド（平成28年10月策定）」に掲載される「選抜・交渉型」により事業者選定を行います。

#### (6) 事業者の決定

必要な場合には、議会議決を得たのち、事業者と契約を締結します。

#### (7) 留意事項

- ①市は、提案によって得られた内容及び提案者に関する情報等の保護に努めます。
- ②制度運用の詳細については別途定めます。（制度構築にあたっては、公平性・透明性等を確保したものとします。）
- ③提案者は、提案内容の事業主体となる意向を有する者とします。
- ④原則として、新たな支出増を伴う提案は受け付けません。（既存事業費内で公共サービスの向上や地域経済の活性化、施設管理・運営の効率化等につながるものを対象とします。）
- ⑤指定管理者制度を導入している施設における指定管理者の選定については、提案制度とは別に定める要領等に沿うものとし、提案制度では取り扱いません。

## 8 議会議決との関係

事業者への賃借料又は譲渡価格が、「財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例」の規定以上に減額する場合は、地方自治法第237条第3項の規定に基づき、議会の議決を得て、事業者を決定します。

また、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条」の規定に基づき、予定価格2千万円以上、土地については、5千㎡以上のものの売払いについても議決が必要です。

### ※関係法令及び参考資料等

- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）
- ・PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（内閣府）
- ・PFI事業民間提案推進マニュアル（内閣府）
- ・PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド  
(内閣府・総務省・国土交通省)
- ・公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府） 等

## 参考1 PPP手法の種類

施設整備等に当たっては、現在、各地で実践（検討）されているPPP手法を下表のとおり例示します。本市では、これらに「定期借地権」を組み合わせるなど、民間との対話等を通じて事業内容に応じて柔軟に考えを持って、最善となる手法を検討します。

方式	内容	想定されるケース
DB方式 (Design Build)	民間が施設の設計・建設を一括して行い、施設の所有、運営、資金調達に関しては行政が行います。	特殊な設備を有する施設、特に早期整備が必要な施設など
DBO方式 (Design Build Operate)	民間が施設の設計・建設・運営・維持管理を行い、施設の所有、資金調達に関しては行政が行います。	建物仕様と施設運営（管理）との関わりが非常に深い施設など
PFI方式 (Private Finance Initiative)	民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、設計、建設、維持管理、運営等を行う。効率的、効果的なサービスの提供を図ります。	一定規模以上で民間資金・ノウハウの活用が効率的・効果的であることが見込まれる施設など
リース方式	民間が建設した施設を公共がリースし、リース料を支払い、リース期間終了後に所有権を公共に移転します。	簡易な構造をした施設、補助金等の対象とならない施設など
賃貸借方式	民間が建設した施設を公共が賃貸で借りて運営（使用）します。	活用できる既存民間施設が存在する場合、市が直接保有しなくてもよい施設など
公民合築方式	民間が施設を建設し、施設完成後、公共施設は公共が、民間施設は民間がそれぞれ所有して運営（使用）します。	大規模で民間施設の設置が見込まれる施設、収益性が期待できる施設など
民営化	契約または出資等により一定の公的関与を残しつつ、所有を含めた事業主体を民間に移行します。	行政関与の必要性が低い施設、民間でも実績が多い施設など

### ○資金調達等の整理（基本的な考え方）

方式	資金調達	建設	所有	維持管理	運営
DB方式	公共	民間	公共	公共	公共
DBO方式	公共	民間	公共	民間	民間
PFI方式	民間	民間	※	※	※
リース方式	民間	民間	民間⇒公共	民間⇒公共	公共
賃貸借方式	民間	民間	民間	民間	公共
公民合築方式	民間	民間	民間	公共・民間	公共・民間
民営化	公共・民間	民間	民間	民間	民間

※PFI方式は、BTO、BOT、BOO、RO方式等に細分化されます。

※PFI事業実施にあたっては、津山市PFI活用指針（平成19年5月1日策定）を参照。

## 参考2 PFI事業

PFI事業は、事業費回収方法によって、サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型の3つに分類されます。

PFI事業を実施する場合には、事業内容や法制度、採算性や民間動向等を十分踏まえながら、これらの形態を参考に最も効率的、効果的な公共サービスを提供できる枠組みを構築していくことが重要となります。

### (1) サービス類型による分類

サービス類型	説明
サービス購入型 (公共サービス購入型)	このタイプは事業収益は見込めないか、見込めてもごくわずかしかないタイプで、民間事業者が公共施設を整備・運営し、公共が利用者に代わって公共サービス料金を支払うことによって、民間事業者が整備費用を回収するもの。 例) 学校関係、庁舎、公営住宅など
ジョイントベンチャー型 (一体整備型)	このタイプは事業収益はあるが、公共の助成が必要なタイプで、公共施設と民間施設とを一体的に整備することにより、公共施設整備を単独で実施するよりも効率が向上するもの。利用者から徴収する料金収入及び補助金等の公的支援により、民間事業者が整備費用を回収するもの。 例) 宿泊施設、温泉施設など
独立採算型 (料金徴収型)	このタイプは事業収益で総事業費を十分まかなえるタイプで、事業民間事業者が公共施設を整備・運営し、利用者から徴収する料金収入によって民間事業者が整備費用を独立採算により回収するもの。 例) 有料駐車場、コンテナターミナルなど

### (2) 施設の所有形態による分類

PFI事業は、施設の所有形態（方式）により、下表のように分類されます。なお、所有形態は、サービス内容、施設の特性、公物管理に関する法令上の取扱いなどによって区分されることとなります。特に、施設の建設に際し、国や県からの補助金の対象となるような事業（施設）の場合は、補助対象に該当するか確認が必要であり、関係省庁との事前協議を密に行う必要があります。

#### 【事業方式別の事業主体と所有権】

	資金調達 (建設費用)	設計建設 期間	運営開始	維持・管理 運営	事業終了	事業終了 以降
BOT	民間	民間	民間	民間	所有権移転	公共
BTO	民間	民間	所有権移転	民間	公共	公共
BOO	民間	民間	民間	民間	民間	民間
DBO	公共	民間	所有権移転	民間	公共	公共

※民間とは、PFI事業者を指します。

#### ①BOT方式 (Build Operate Transfer)

PFI事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設並びに所有し、事業期間にわたり、その施設を運営・管理します。事業期間終了時に無償もしくは有償で公共に所有権を移管します。施設の所有権がPFI事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能になるなどのメリットがあり、PFIの典型的な事業方式となっています。

#### ②BTO方式 (Build Transfer Operate)

PFI事業者が施設を建設し、その後、一旦施設の所有権を公共に移管した上で、PFI事業者が施設を管理、運営します。施設の所有権を移管する時点で建設費が支払われることが多く、PFI事業者にとっては、事業当初の大きな負担が軽減されるなどのメリットがあります。

#### ③BOO方式 (Build Own Operate)

PFI事業者が自らの資金で施設を建設し、そのまま所有した上で、施設を運営します。BOT方式との違いは、事業期間終了後もPFI事業者が施設をそのまま所有し、単独で事業を継続するか、もしくは施設を撤去し事業終了させる点です。

#### ④DBO方式 (Design Build Operate)

PFI事業者に設計、建設、運営を一括して委ね、施設の所有、資金調達は公共が行います。設計と建設が一体化している方が効率的である場合や、初期投資が数百億円に上るなど、民間での資金調達が困難である場合に採用されることがあります。資金調達を公共が行う以外は、他と手順の違いはありません。

#### ⑤公共施設等運営権 (コンセッション) 方式 (PFI法第10条の3参照。)

利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定します。公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供します。